

+\*

# **KREISSTADT SIEGBURG**

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31/1**

### **„Erweiterung Bauer- Holz GmbH“**

#### **Begründung zum Entwurf**

Stand: 22. Mai 2024

#### **Vorhabenträger:**

Bauer- Holz GmbH  
Zeithstraße 210  
53721 Siegburg

#### **Stadtplanungsbüro:**

H+B Stadtplanung Beele und Haase Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Kuniberts kloster 7-9  
50668 Köln

Bearbeitung: Stefan Haase, Stadtplaner AKNW  
SU08\_beg12.docx, 22.05.2024

**Inhaltsverzeichnis**

1. Planungsanlass .....2

2. Lage und Größe des Plangebietes.....2

3. Bestehendes Planungsrecht .....2

4. Bestandssituation .....3

5. Planungskonzept .....4

6. Planungsrechtliche Festsetzungen .....7

7. Durchführung .....11

Zu dieser Begründung gehört ein Umweltbericht.

## 1. Planungsanlass

Die Bauer- Holz GmbH als Vorhabenträgerin möchte im Planbereich neue Lagerflächen und zwei neue Lagerhallen für die Lagerung von Holzprodukten errichten. Das bestehende Betriebsgelände soll damit um eine Fläche von ca. 1 ha nach Osten erweitert werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll nicht der Verlagerung von bestehenden Betriebsteilen dienen.

Das Vorhaben dient der langfristigen Standortsicherung des in Siegburg seit Generationen gut eingeführten, mittelständigen Familienbetriebes. Die vorhandenen Arbeitsplätze sollen erhalten und möglichst neue Arbeitsplätze geschaffen werden. Demnach besteht für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auch ein öffentliches Interesse.

Da das bestehende Planungsrecht das o.g. Vorhaben nicht abbilden kann, ist zur Verwirklichung der Planungsabsicht die Aufstellung eines neuen, vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich.

## 2. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet besitzt eine Größe von ca. 1 ha und wird im Wesentlichen wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die bestehende Bebauung (Zeihstraße 206a und Auf den Tongruben 1),
- im Osten durch ein größeres Bürogebäude (Auf den Tongruben 3 – 5)
- im Süden durch ein gemischt genutztes Gebäude (Auf dem Siedenberg 21) und
- im Westen durch das bestehende Firmengelände (Zeithstraße 210).

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes kann dem Übersichtsplan entnommen werden.

Der Vorhabenträger ist über das betreffende Flurstück 4828 in der Gemarkung Wolsdorf, Flur 2 noch nicht verfügungsberechtigt. Er steht jedoch bereits in Kaufverhandlungen mit der Stadtentwicklungsgesellschaft Siegburg mbH und wird das Flurstück nach dem Beschluss über die Offenlage erwerben. Damit wird er zum Satzungsbeschluss über das o.g. Flurstück verfügungsberechtigt sein, so dass die formalen Voraussetzungen für die Anwendung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gegeben sind.

## 3. Bestehendes Planungsrecht

### 3.1 Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn/Rhein- Sieg ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen. Die Planung entspricht damit den Zielen der Raumordnung.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Kreisstadt Siegburg stellt die Erweiterungsfläche derzeit als Mischgebiet (MI) und Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dar. Die Änderung in ein Gewerbegebiet (GE) ist erforderlich, da auch vorhabenbezogene Bebauungspläne aus den Darstellungen des FNP zu entwickeln sind. Das Änderungsverfahren wird parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durchgeführt.

### **3.3 Landschaftsplan**

Im derzeit rechtskräftigen Landschaftsplan Nr. 7 des Rhein- Sieg- Kreises ist das Plangebiet dem Innenbereich zugeordnet. Innerhalb des Plangebietes sind keine Schutzgebiete vorhanden.

### **3.4 Bebauungsplan**

Für das Plangebiet liegt teilweise der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 30/2, „Auf dem Seidenberg“ vom 29.07.1998 vor. Dort werden für das Plangebiet Mischgebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,6 sowie 2 bzw. 2 bis 3 Vollgeschosse sowie Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Der übrige Bereich des Plangebietes ist derzeit als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu bewerten.

## **4. Bestandssituation**

### **4.1 Bauliche Nutzung**

Das Plangebiet selbst ist unbebaut.

Das Betriebsgelände der Firma Holz Bauer schließt sich nach Westen an das Plangebiet an. Neben dem Verwaltungsgebäude sind dort offene Hallenkomplexe für die Lagerung von Holzprodukten vorhanden.

Entlang der Straße „Auf dem Seidenberg“ besteht eine mehrgeschossige Bürobauung. Im weiteren Verlauf der Straße hat sich weitere Büro- und Wohnnutzung etabliert.

In südlicher Richtung zum Plangebiet besteht ein Einfamilienhausgebiet im Bereich der Straße Am Klinkenberger Hof.

### **4.2 Freiflächen**

Das Plangebiet selbst und seine nähere Umgebung werden von einer der natürlichen Sukzession überlassenen ehemaligen Tongrube eingenommen. Die Grünbestände werden vom Landesbetrieb Wald und Holz als Wald gewertet.

Zur genauen Beschreibung des Plangebietes wird auf den Umweltbericht des Büros Lomb aus Bonn verwiesen.

### **4.3 Verkehrliche Erschließung**

Die übergeordnete Anbindung des Standortes erfolgt über die Zeithstraße als Teil des Hauptverkehrsnetzes der Kreisstadt Siegburg.

Das Plangebiet selbst ist über das Betriebsgrundstück sowie die Straßen Auf den Tongruben und Auf dem Seidenberg erschlossen.

Das Plangebiet ist über die Haltestellen „Schwimmbad Siegburg“ und „Zeithstraße“ mit dem ÖPNV erreichbar.

#### 4.4 Technische Infrastruktur

Es wurde ein Entwässerungskonzept erstellt. Eine Versickerung des gesamten Niederschlagswassers auf dem Grundstück ist nach diesem Konzept realisierbar.

Das Konzept sieht vor, dass das Niederschlagswasser, das auf den Verkehrs- und Grünflächen anfällt, über ein Mulden- Rigolen- System im Bereich der Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Abwasser im Südosten des Plangebietes versickert wird. Diese Fläche liegt außerhalb der Auffüllung der ehemaligen Deponie. Die Mulden- Rigole wurde aufgrund der Gefällesituation in zwei Teile höhenmäßig abgestuft. Bei der späteren Objektplanung der Außenanlagen sind die Verkehrsflächen so zu gestalten, dass das Oberflächenwasser in die Mulde abgeleitet werden kann. Durch die Mulde wird die Reinigung des Oberflächenwassers über die sogenannte belebte Bodenzone gewährleistet. Diese Art der Entwässerung ist wegen der Reinigung über die belebte Bodenzone die sichere Variante, hat jedoch zur Folge, dass eine größere Fläche gebraucht wird.

Das gering bzw. unverschmutzte Niederschlagswasser der neuen Dächer wird über eine unterirdische Rigole versickert, die unter der neuen kleinen Halle mit überfahrbaren Boxen angeordnet wird. Auch dieser Bereich liegt außerhalb der o.g. Auffüllungen. Für das Dachwasser ist eine Reinigung nicht zwingend notwendig. Es wird jedoch vor der Einleitung ein Absetzschacht angeordnet, um Laub etc. von der Rigole fernzuhalten. Statisch ist bei dem Bau der kleinen Halle die unterhalb liegende Versickerungsanlage zu berücksichtigen. Hier wäre ein Abtrag der Lasten von der Halle über eine Bodenplatte zu Streifenfundamenten möglich.

Die Entwässerung des unteren Teiles der geplanten Rampe zum Bestandgelände kann entweder über eine Pumpe zu der Mulden- Rigole oder auch über das Bestandgelände sichergestellt werden, wenn hier noch Reserven vorhanden sind.

Die Details werden im Bauantragsverfahren bzw. im wasserrechtlichen Verfahren mit dem Rhein-Sieg- Kreis geklärt.

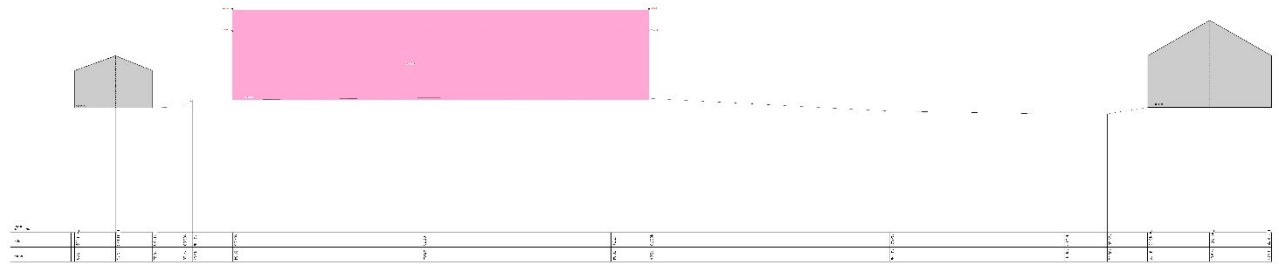
Für das Bauvorhaben hat die Feuerwehr einen Löschwasserbedarf von 192 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden definiert. Da nur ein Teil der benötigten Löschwassermenge aus dem Trinkwassernetz entnommen werden kann, wird der darüber hinausgehende Bedarf durch ein unterirdisches Löschwasservolumen abgedeckt. Desweiteren wird das Bauvorhaben mit einer Brandmeldeanlage einschließlich Übertragungseinrichtung für Brandmeldungen ausgestattet. Die weiteren Details bleiben dem Bauantragsverfahren vorbehalten.

Die Leistungsfähigkeit der übrigen Medien der technischen Infrastruktur wurden im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens bei den entsprechenden Versorgungsträgern abgefragt. Es ergaben sich keine Anhaltspunkte, die gegen eine gesicherte, technische Erschließung sprechen. Die Medien der technischen Infrastruktur sind auf den Betriebsgelände bereits vorhanden.

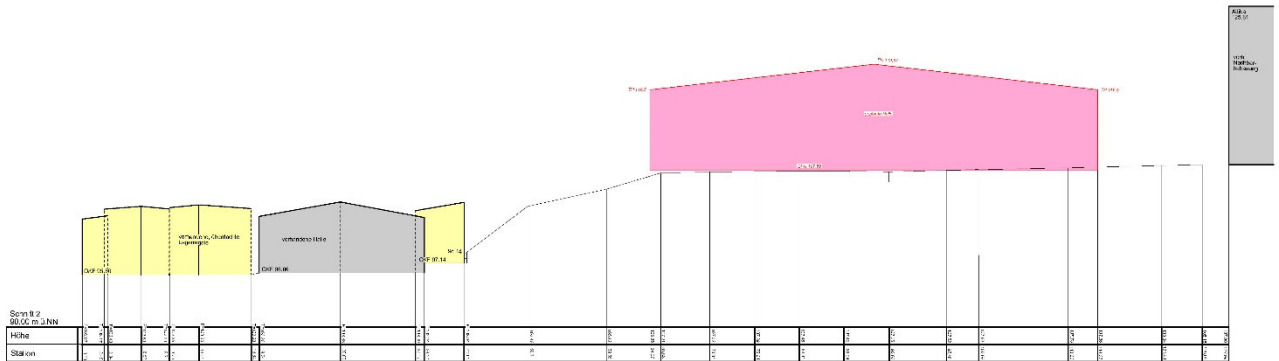
### 5. Planungskonzept

#### Nutzung

Das Baugrundstück wird durch Stützwände und Böschungen von der Topographie her so gestaltet, dass ein terrassiertes Höhenniveau möglich ist. Innerhalb des Vorhabengebietes sollen Lagerflächen bzw. zwei neue Hallen zur Lagerung von Holzprodukten errichtet werden. Die neuen Hallen sollen eine maximale Gebäudehöhe bis zu 11 m über dem geplantem Gelände aufweisen. Die Hallen besitzen eine Fläche von ca. 3.220 qm (inkl. ca. 400 qm Vordach) und ca. 910 qm.



*Nord- Süd- Schnitt durch das Plangebiet*



*West- Ost- Schnitt durch das Plangebiet*

Die Betriebszeiten liegen maximal zwischen 6 Uhr und 20 Uhr im Tageszeitraum. Nachts findet keine Nutzung auf dem Gelände statt. Diese Annahmen aus dem Lärmgutachten werden im Durchführungsvertrag fixiert.

Der Hang mit dem dortigen Baumbestand aus alten Eichen, der sich südwestlich der geplanten, großen Halle befindet, wird als Grünfläche erhalten. Außerdem werden die Freiflächen, die neben den erforderlichen, versiegelten Rangierflächen liegen mit der Neupflanzung von mindestens 10 Laubbäumen aufgewertet.

## Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über das Betriebsgrundstück sowie die Straßen Auf den Tongruben und Auf dem Seidenberg. Das Plangebiet selbst wird sowohl von Schwerlastverkehr zur Anlieferung der Holzprodukte als auch von Gabelstaplern zur Beschickung der Hallen und Lagerflächen befahren.

Eine interne Erschließung mit LKW über das bestehende Betriebsgelände ist nicht möglich, da die Zufahrt auf das geplante Geländeniveau der neuen, großen Halle nach bautechnischer Prüfung (Steigung größer als 20 %) zu steil ist. Daher ist die Erschließung über die o.g. Straßen notwendig.

## Nachhaltigkeit

Der Vorhabenträger strebt folgende Bausteine bzgl. der Nachhaltigkeit des Vorhabens an:

- Die kleine Halle, die mit einem Flachdach ausgeführt wird, wird mit einer extensiven Dachbegrünung gestaltet.



*Referenzbeispiel*

- Dort und auf der großen Halle mit dem Satteldach wird eine Photovoltaik- Anlagen in einer Größenordnung von mindestens 2.500 qm errichtet.
- Außerdem soll geprüft werden, ob die derzeit verwendeten Diesel- Gabelstapler längerfristig auf Elektro- Antrieb umgestellt werden könnten.

Die beiden neuen Hallen lösen keinen zusätzlichen Wärmebedarf aus, da es sich um unbeheizte Lagerhallen handelt.

Eine Verkleidung der Hallen mit Holz ist nicht mehr vorgesehen, da insb. die große Halle von einem Systemanbieter errichtet wird.

### Waldumwandlung

Aufgrund der Lage des Betriebsgrundstückes mit seinem baulichen Umfeld ist ein Eingriff in die Waldkulisse unvermeidlich. Nach Norden und nach Süden grenzt bestehende Bebauung unmittelbar an das derzeitige Betriebsgrundstück. Nach Westen wird das Betriebsgrundstück bereits durch die Autobahn A3 begrenzt. Große Teile des Betriebsgrundstückes liegen bereits in der Anbauverbotszone. Daher ist die Erweiterung des Betriebs nur nach Osten möglich. Die Größenordnung des Eingriffs ergibt sich aus den Betriebserfordernissen, den Betrieb längerfristig wirtschaftlich zu betreiben.

Der Landesbetrieb Wald und Holz fordert für die Beseitigung des vorhandenen Waldbestandes einen forstrechtlichen Ausgleich im Verhältnis von mindestens 1:1. Die Forderung wurde in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung des Umweltberichtes aufgegriffen.

Der notwendige externe Ausgleich erfolgt auf einer Fläche in Overath im Stadtteil Lölsberg, und zwar in der Gemarkung Heiliger, Flur 21, Flurstück 148. Das Flurstück hat eine Gesamtgröße 11.820 m<sup>2</sup>. Entwicklungsziel ist ein Eichenwald mit den Nebenbaumarten Hainbuche und/oder Winterlinde und Buche. Die Sicherung erfolgt zunächst zwischen dem Eigentümer der Fläche und dem Vorhabenträger und dann im Durchführungsvertrag zwischen der Kreisstadt Siegburg und dem Vorhabenträger bis zum Satzungsbeschluss.

Intensive Bemühungen, den externer Ausgleich -neben den Maßnahmen innerhalb des Plangebietes- im Stadtgebiet von Siegburg zu gewährleisten, sind leider fehlgeschlagen. Geeignete Flächen im Kaldauer Feld unterliegen einem Flurbereinigungsverfahren und sollen daher weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Desweiteren waren dort keine Flächen vorhanden, die sich für

eine Waldumwandlung innerhalb des Auenbereiches der Sieg eignen.

## 6. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

#### Vorhabenbezogenes Baugebiet, Zweckbestimmung Holzhandel

Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ermöglicht eine konkrete, auf das Vorhaben bezogene Festlegung der zur Realisierung anstehenden Nutzungen. Daher sind innerhalb des Plangebietes, die für den Holzhandel der Firma Bauer Holz vorgesehenen Lagerhäuser und Lagerplätze als Art der baulichen Nutzung festgesetzt.

Aufgrund der Lage zu den umgebenden Mischgebieten ist diese Festlegung auf die beabsichtigte Nutzung auch aus Gründen des Immissionsschutzes richtig und spiegelt damit auch die Annahmen des vorliegenden Lärmschutzgutachtens wider. Damit sind im Plangebiet auch keine schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) möglich, die eine weitergehende Festsetzung von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen aufgrund der Lärmemissionen der BAB A3 erfordert hätten.

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Es wird eine angebotsbezogene GRZ bis zum in § 17 Abs. 1 BauNVO vorgesehenen Orientierungswert von 0,8 für Gewerbegebiete festgesetzt. Diese dient der optimalen Ausnutzbarkeit des Betriebsgrundstückes der Firma Bauer Holz mit einer kompakten Bauweise.

Durch die festgesetzten Pflanzbindungen (Erhalt und Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern) wird jedoch eine sinnvolle Begrünung im Übergangsbereich zu den umgebenden Nutzung sichergestellt.

#### Maximale Trauf- und Gebäudehöhen

Bei den vorgesehenen Hallengebäuden ist eine Regelung der Bauhöhe über die Festlegung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse nicht sinnvoll.

Daher wird die Höhe der großen Halle mit dem Satteldach über die Festlegung einer maximalen Trauf- und zusätzlich einer maximalen Gebäudehöhe in Meter über NHN (2016) festgesetzt. Bei der kleinen Halle mit Flachdach genügt die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe. Mit den getroffenen Regelungen wird eine lokal an die Höhenentwicklung der Umgebungsbebauung angepassten Bauweise gewährleistet.

Zur eindeutigen Ermittlung der oberen Bezugspunkte für die in der Planzeichnung festgesetzten, maximalen Gebäudehöhen wird eine entsprechende Festsetzung entwickelt, die die Oberkante Attika der Flachdächer als Bezugspunkt und die Oberkante Firststein bei Satteldächern vorgibt. Damit wird für das Bauantragsverfahren ein verbindlicher Rahmen geschaffen.

Die jeweils festgesetzte maximale Gebäudehöhen dürfen durch technische Aufbauten wie z.B. PV-Anlagen um maximal 0,75 m überschritten werden. Damit werden unerwünschte, optische Effekte auf das Orts- und Landschaftsbild vermieden und gleichwohl den technischen Erfordernissen Rechnung getragen.



### 6.3 Bauweise, überbaubare Flächen

#### Abweichende Bauweise

Die abweichende Bauweise ist erforderlich, da im Vorhaben- und Erschließungsplan zumindest die große Halle eine Länge von über 50 m aufweisen. Die Festsetzung schafft damit die Voraussetzungen die Planung vorhabenbezogen umzusetzen.

#### Geschlossene Bauweise

Da die kleine Halle direkt an die angrenzende Bestandshalle angebaut werden soll, ist dort die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise ohne Grenzabstand festgelegt.

#### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen festgelegt. Es werden Baufelder vorgegeben, in denen die Bebauung gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan errichtet werden muss. Die Festlegungen lassen nur noch geringe bauliche Veränderungen zu, um der späteren Objektplanung (insb. Statik) noch geringfügige Spielräume zu überlassen.

### 6.4 Abstandsflächen

Die Tiefe der Abstandsfläche nach Landesbauordnung (LBauO NRW) beträgt in Gewerbe- und Industriegebieten 0,2 H, mindestens jedoch 3 m. Klarstellend wird festgesetzt, dass dieses Maß H auch innerhalb des vorhabenbezogenen Baugebietes gilt.

Aus Richtung des bestehenden Bürogebäudes am Seidenberg ragt eine Abstandsflächenbaulast in einer Tiefe von 3,15 m bis 4,03 m in das Plangebiet. Die Abstandsflächen werden sich aber nicht überlagern. Die Details werden im Bauantragsverfahren geklärt.

### 6.5 Photovoltaik- Anlagen (PV- Anlagen)

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird festgesetzt, dass innerhalb des Plangebietes eine Dachfläche von mindestens 2.500 qm für PV- Anlagen vorzusehen ist. Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind die entsprechenden Flächen eingetragen, die sich dafür eignen. Mit der Festsetzung wird ein Beitrag zur Energiewende innerhalb des Plangebietes gesichert.

### 6.6 Immissionsschutz

#### Verkehrslärm

Wie bereits erläutert, sind im Plangebiet keine schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109 möglich. Daher sind keine aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen aufgrund der Lärmemissionen der BAB A3 notwendig.

#### Gewerbelärm

Aktive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände oder -wälle zwischen dem Vorhabengebiet und den umgebenden Bestandsgebieten scheiden aufgrund der erforderlichen Höhe bzw. der begrenzten und topographisch bewegten Platzverhältnisse auch aus städtebaulich- gestalterischen Gründen aus.

Die Nutzung innerhalb des Plangebietes beschränkt sich auf den Tageszeitraum. Es wurde im Lärmgutachten von Betriebszeiten (= Öffnungszeiten) tagsüber maximal von 6:00 – 20:00 Uhr ausgegangen. Im schalltechnischen Modell wurden sicherheitshalber 2 der 5 Lkw-Durchfahrten innerhalb der Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit von 6:00 – 7:00 Uhr berücksichtigt. Damit wäre entweder zwei Lkw-Zufahrten oder der Zu- und Abfahrt eines Lkw Rechnung getragen. Diese Annahmen werden im Durchführungsvertrag fixiert.

Damit bestehen für die umgebende Bebauung in den dort festgesetzten, reinen Wohngebieten (WR) und Mischgebieten (MI) günstige schalltechnische Voraussetzungen.

Damit die bestehende Bebauung im Nahbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wirkungsvoll geschützt wird, sind die bestehenden Lagerhäuser geschlossen und bzgl. der Dach- und Fassadenkonstruktion nach den Vorgaben des Lärmgutachtens schalldicht (bewertetes Bau\_Schalldämmmaß von mindestens 40 dB) zu errichten. Die Öffnung der Hallen ist ausnahmsweise zulässig, sofern dies gutachterlich als unbedenklich eingestuft wird.

Das Lärmgutachten zeigt, dass durch die o.g. Maßnahmen an den relevanten Immissionspunkten die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mindestens 10 dB tags unterstritten werden. Damit sind die Geräusche durch die Erweiterung des Betriebes gutachterlich als nicht immissionsrelevant zu bewerten.

## **6.6 Grün- u. Freiflächen**

Das im Kapitel 5 beschriebene Begrünungskonzept wird durch die nachfolgenden Festsetzungen gesichert.

Die Art und Weise der Bepflanzung wird in allen nachfolgenden Festsetzungen vorgegeben, um günstige Wuchsbedingungen für die Pflanzungen zu gewährleisten und zeitnah ein entsprechendes Grünvolumen zu sichern. Alle Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen, um die ökologische und optische Wirkung der Maßnahmen dauerhaft zu gewährleisten und die Annahmen in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zu sichern.

### Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind die Grünbestände zu sichern. Dies betrifft insb. die alten Eichen, die innerhalb der o.g. Flächen zu erhalten sind.

### Pflanzung von Einzelbäumen

Zur Eingrünung und Strukturierung des Baugebietes sind innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mindestens 10 standortgerechte heimische Laubbäume zu pflanzen. Damit wird der Übergang zu den angrenzenden Baugrundstücken optisch ansprechend gestaltet.

### Dachbegrünung

Zur Durchgrünung des Plangebietes, zur Förderung der Regenwasserrückhaltung auf dem Baugrundstück und zur Verbesserung des Mikroklimas sind die per örtlicher Bauvorschrift festgesetzten Flachdächer unter 10 Grad Dachneigung mit einer extensiven Dachbegrünung herzustellen. Um diesen Effekt zu erreichen, wird eine Mindestaufbaustärke von 10 cm

festgeschrieben.

Die Festsetzung der Begrünung bezieht sich nicht auf Glasflächen. Das extensiv zu begrünende Flachdächer der kleinen Halle wird auf einer Fläche von ca. 500 qm zusätzlich mit Photovoltaikanlagen überdeckt. Damit wird die Energiewende hin zu regenerativen Energien gefördert.

### **6.7 Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Abwasser**

Die in Kapitel 5 erläuterte Versickerungsanlage in Form einer Milde- Rigole wird als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Abwasser im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt. Die zweite Rigole unterhalb der kleinen Halle ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### **6.8 Örtliche Bauvorschriften**

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegten Flach- bzw. Satteldächer sichern, dass sich die beiden neuen Hallengebäude in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

Um Beeinträchtigungen Blendungen im Bereich der BAB A3 von vorne herein auszuschließen, werden glänzende oder reflektierende Materialien im Bereich von baulichen Anlagen ausgeschlossen.

Die Einfriedung des Plangebietes zu den Nachbargrundstücken soll durch einen maximal 2 m hohen Stabgitterzaun vorgesehen werden. Dies wird als gestalterische Festsetzungen vorgesehen.

### **6.9 Nachrichtliche Übernahme**

#### Anbaubeschränkungszone entlang der BAB A3

Das Plangebiet liegt nicht in der Anbauverbotszone der BAB A3.

Das Fernstraßen- Bundesamt bzw. die Autobahn GmbH verweisen auf die Bestimmung des § 9 Fernstraßengesetz (FStrG). Die o.g. Zone ist nachrichtlich in die Planzeichnung eingetragen und textlich erläutert worden.

### **6.9 Hinweise**

#### Artenschutz

Es wird auf die geltenden, gesetzlichen Bestimmungen verwiesen, dass Rodungs- und Fällarbeiten nur im Winterhalbjahr vorgenommen werden dürfen. Ausnahmen sind nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein- Sieg- Kreises zulässig.

Desweiteren wurden auf Anregung dieser Behörde Hinweise zu Vogelschlag an Gebäuden und Lichtemissionen in die Planzeichnung aufgenommen, die im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu beachten sind.

#### Abfallwirtschaft

Der Rhein- Sieg- Kreis hat entsprechende Hinweise zum Schutzgut Boden in das Planverfahren

eingebraucht.

### Erdbebengefährdung

Der Geologische Dienst verweist auf eine potenzielle Gefährdung durch Erdbeben, die beim Standsicherheitsnachweis im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu beachten ist.

### Bodendenkmalpflege

Auf Anregung des LVR- Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland wurde ein Hinweis für den Fall des Auftretens unerwarteter Bodendenkmale aufgenommen.

### Kampfmittel

Auf Anregung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes wurde ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass das Plangebiet vor Baubeginn auf Kampfmittel zu untersuchen ist.

### Einsichtnahme in technische Regelwerke

Aufgrund der geltenden Rechtsprechung werden Vorschriften, Regelwerke, Erlasse etc, auf die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bezug genommen wird, bei der Stadt Siegburg zur Einsichtnahme bereitgehalten.

## **7. Durchführung**

Der Vorhabenträger übernimmt alle Kosten, die sich aus der Aufstellung und der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergeben. Dazu gehören insb. ein Baugrundgutachten, ein Erschließungskonzept, ein Lärmgutachten, ein Artenschutzgutachten, ein Brandschutzkonzept und ein Umweltbericht mit Aussagen zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und zur Waldumwandlung.

Ergänzend zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag, insb. zur Regelung der Betriebszeiten und des externen Ausgleichs unterschriftsreif bis zum Satzungsbeschluss vorgelegt.

Der Kreisstadt Siegburg entstehen keine Kosten.

## **Anlagen**

- Böngeler Brandschutz UG, Neubau Lagerhalle Fa. Bauer, Seidenbergstr./Zeithstr. 210, Brandschutzanforderungen nach MIndBauR 2019, Siegburg im Juli 2023
- Ingenieurbüro Stelter: Kreisstadt Siegburg, Stadtteil Stallberg, „Auf dem Seidenberg“, Straßenzustandsbewertung, Siegburg im Oktober 2022
- Ingenieurbüro Stelter: Geplante Erweiterung Bauer Holz GmbH in Siegburg, Zufahrt für die geplante Erweiterungsfläche, Siegburg im Februar 2023
- Ingenieurbüro Stelter: Geplante Betriebserweiterung Bauer Holz GmbH in Siegburg, Entwässerungskonzept, Siegburg im November 2023
- TÜV Rheinland Energy GmbH: Ermittlung der Geräuschmissionen durch die geplante Betriebserweiterung der Fa. Bauer Holz GmbH in 53721 Siegburg, Köln im November 2023
- Umwelt & Baugrund Consult: Zusammenfassung des Berichtes zu Boden- und Luftuntersuchungen vom 18.10.2007, BV: Firma Bauer Holz GmbH, Auf dem Seidenberg, 53721 Siegburg, Overath im Dezember 2022

- Ute Lomb, Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe 1 und 2, vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31/1 – Erweiterung der Bauer-Holz GmbH, Stadt Siegburg, Bonn im November 2023
- Ute Lomb, Umweltbericht mit integrierten Fachbetrag, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31/1 und 64. Änderung des Flächennutzungsplans – Erweiterung der Bauer-Holz GmbH, Kreisstadt Siegburg, Bonn im Mai 2024